

**PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH ANTARA
PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN INVESTOR
(STUDI PADA KANTOR WALIKOTA MEDAN)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

AGUS Satria Hamonangan Pulungan

NPM: 1106200206



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 06 April 2018, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN
NPM : 1106200206
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN INVESTOR (Studi Pada Kantor Wali Kota Medan)

Dinyatakan : (C/B) Lulus Yudisium dengan predikat Cukup Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM BISNIS.

PANITIA UJIAN

Ketua

IDA HANIFAH, S.H., M.H

NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. FAISAL, S.H., M.Hum
2. GUNTUR RAMBE, S.H., M.H
3. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
4. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H



Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN
NPM : 1106200206
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN INVESTOR (Studi Pada Kantor Wali Kota Medan)

PENDAFTARAN : Tanggal 04 April 2018

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM BISNIS

Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


Dr. T. ERWINSYAMBANA, S.H., M.Hum
NIDN: 0006076814

Pembimbing II


MIRSA ASTUTI, S.H., M.H
NIDN: 0105016901



Ilmu, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN
NPM : 1106200206
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH
ANTARA PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN
INVESTOR (Studi Pada Kantor Wali Kota Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 30 Maret 2018

Pembimbing I


Dr. T. ERWINSY AHBANA, S.H., M.Hum
NIDN: 0006076814

Pembimbing II


MIRSA ASTUTI, S.H., M.H
NIDN: 0105016901

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agus Satria Hamonangan Pulungan
NPM : 1106200206
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Bisnis
Judul : PERJANJIAN KERJA SAMA BANGUN GUNA SERA
ANTARA PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN
INVESTOR (Studi Pada Kantor Wali Kota Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 4 April 2018

Saya yang menyatakan



AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul, Cerdas, Terpercaya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN
NPM : 1106200206
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN KERJA SAMA BANGUN GUNA SERAH ANTARA
PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN INVESTOR (Studi Pada
Kantor Wali Kota Medan)
PEMBIMBING I : Dr. T. ERWIN SYAHBANA, S.H., M.Hum
PEMBIMBING II : MIRSA ASTUTI, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
19-12-2017	Bab II, III edit tulisan.		
19-3-2018	berlini: ganti dgn lp baru. Bab II kesimpuln		
23/3-18	perumula ulang bab III		
28/3-18	perbaikan perbaikan cabu kaki Ade mahl lanjut ke bab I		
	Revisi tipe first		
	Analisis agen di bagian		
	kesimpulan, dan lain		
	sementara		
	Ade Ujia		

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II

(Ida Hanifah, S.H., MH)

(Dr. T. Erwin Syahbana, S.H., M.Hum)

(Mirsa Astuti, S.H., M.H)

ABSTRAK

PERJANJIAN KERJASAMA BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMERINTAH KOTA MEDAN DENGAN INVESTOR (STUDI PADA KANTOR WALIKOTA MEDAN)

AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN

NPM: 1106200206

Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang setelah berakhirnya jangka waktu. Perjanjian bangun guna serah merupakan salah satu konsep perjanjian baru yang diterapkan pada aset daerah, perjanjian bangun guna serah dilakukan dengan sebuah upaya memaksimalkan aset tanah milik daerah yang diberikan oleh pemerintah daerah terhadap pihak swasta yang melakukan pengelolannya, perjanjian ini juga tidak terlepas dari aset daerah Kota Medan yang merupakan bagian objek dari perjanjian bangun guna serah antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak swasta.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis empiris yaitu dengan penelitian studi lapangan dengan mengambil dari data primer dengan melakukan wawancara ataupun kuisioner dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa bangun guna serah juga berlandaskan serta mempunyai perspektif terhadap perjanjian umum yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dikarenakan perjanjian bangun guna serah merupakan suatu konsep perjanjian secara otomatis setiap para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut pasti mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, hak dan kewajiban ini tidak hanya diatur di dalam kesepakatan para pihak sebagaimana ketentuan asas-asas dalam perjanjian, akan tetapi lebih dari itu, hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian bangun guna serah terikat oleh adanya ketentuan undang-undang yang mengatur hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian bangun guna serah.

Kata kunci: perjanjian kerjasama, bangun guna serah, investor

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji bagi Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam mudah-mudahan tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa risalah islam dan menyampaikan kepada umat manusia serta penulis harapkan syafa'at-Nya di hari kiamat. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul: "Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Antara Pemerintah Kota Medan Dengan Investor (Studi Pada Kantor Walikota Medan)".

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.AP., atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah, S.H., M.H. Demikian juga halnya kepada wakil Dekan II Bapak Faisal, S.H., M.Hum. dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

3. Bapak Dr. Tengku Erwinsyahbana, SH., M.Hum, selaku Pembimbing I dan Ibu Mirsa Astuti, SH., MH., selaku Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan sehingga skripsi ini selesai.
4. Seluruh Staff Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan ilmu kepada Penulis selama menuntut ilmu pengetahuan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Seluruh Staff Pegawai Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. yang dengan sabar melayani urusan administrasi selama ini.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis yaitu ayahanda H. Ali Hidayat Pulungan dan ibunda Hj. Rahmanidar, S.Pd., yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, serta telah memberikan doa restunya sehingga penulis dapat melanjutkan dan menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Ucapan terima kasih disampaikan juga kepada untuk kakak, abang dan adikku tersayang Nita Pulungan, SH., M.Kn., Nanda Pulungan, Ari Prawira Rambe, SH., Rahmayanti Pulungan, ST., Aulia Akbar Pulungan, SP., Mawadda Pulungan, SE., Elida Pulungan, Kiki Raihani Nainggolan, SE., Risky Pulungan, SH., dan Zakaria Lubis, SH., yang selama ini selalu memberi semangat kepada penulis hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis yaitu:

Adli Nasution, Fitri, S.Pd., Muhammad Rizky Sibuea, Indah Syamsura, Nasib Ronaldo Sianturi, ST., Putra Hasibuan, Orly Pangabean, Oki Pohan, Junaidi, Yohan Andrea dan Reza Tanjung, yang telah banyak berperan membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah SWT mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Medan, Maret 2018

Penulis

(AGUS SATRIA HAMONANGAN PULUNGAN)

DAFTAR ISI

LEMBARAN BERITA ACARA UJIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan masalah	5
2. Faedah penelitian	5
B. Tujuan Penelitian	6
C. Metode Penelitian	6
1. Sifat penelitian.....	7
2. Sumber data	7
3. Alat pengumpul data.....	8
4. Analisis data	9
D. Definisi Operasional	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	12
1. Pengertian perjanjian	12
2. Hubungan perikatan dengan perjanjian	17
3. Asas-asas umum dalam hukum perjanjian.....	19

4. Syarat sah perjanjian.....	22
B. Bangun Guna Serah.....	24
1. Pengertian bangun guna serah.....	24
2. Unsur-unsur bangun guna serah.....	28
3. Objek perjanjian bangun guna serah	29
4. Asas bangun guna serah.....	32
5. Risiko perjanjian bangun guna serah.....	34
C. Investasi.....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40
A. Perjanjian Bangun Guna Serah dalam Perspektif Hukum	
Perdata	40
B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah.....	52
C. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah Yang Dilakukan Pemerintah Kota Medan Dengan Pihak Investor Di Kota Medan	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat adil dan makmur mempunyai tujuan pembangunan nasional. Indonesia merupakan Negara Kesatuan yang menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah, dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan Kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, memberikan kesempatan yang terbuka bagi daerah agar membangun dan mengembangkan daerah sesuai dengan kebutuhan dan prioritasnya masing-masing. Penyerahan urusan yang lebih besar kepada pemerintah daerah selain memberikan kewenangan yang lebih besar, sekaligus juga memberikan implikasi terhadap makin besarnya beban tugas yang harus di tanggung oleh pemerintah daerah yang selanjutnya juga berimplikasi terhadap beban pembiayaan yang harus disediakan oleh pemerintah daerah.

Daerah telah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur potensi dan sumber dayanya, termasuk bagaimana mengoptimalkan serta memanfaatkan aset daerah yang dimilikinya dengan jalan menerapkan sistem manajemen aset sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga

pemerintah daerah dituntut memiliki kemandirian dalam membiayai sebagian anggaran pembangunannya. Dalam melaksanakan otonomi daerah, diperlukan sumber pembiayaan agar pemerintah daerah dapat menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan dengan kemampuan daerahnya sendiri. Sehingga dalam rangka mewujudkan hal tersebut di atas, salah satunya adalah dengan Pemerintah Daerah dapat menjalin kerjasama dengan pihak swasta dalam pembangunan infrastruktur di daerah.

Pembangunan tidak hanya dilakukan diberbagai bidang tertentu saja, tapi pada berbagai bidang yang meliputi segala aspek kehidupan, yaitu pembangunan dibidang politik, ekonomi, sumber daya alam, sumber daya manusia, budaya, pertahanan dan keamanan. Maka sebagai suatu negara berkembang perlu adanya suatu pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum (infrastruktur) dari berbagai aspek kehidupan.

Melakukan pengadaan infrastruktur itu dibutuhkan dana yang sangat besar, yang akan terasa berat apabila hanya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Daerah (APBN dan APBD). Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur ini, maka dituntut adanya model-model baru pembiayaan proyek pembangunan.

Sehubungan dengan pembangunan yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi negara yang mengakibatkan kebutuhan proyek infrastruktur semakin meningkat, maka seiring dengan berjalannya waktu konsep *Build Operate and Transfer (BOT)* mulai dikenal sebagai perjanjian kerjasama

dalam proyek-proyek infrastruktur.

Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan tanah milik pemerintah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana, berikut fasilitasnya, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang setelah berakhirnya jangka waktu.

Partisipasi swasta dalam pengadaan proyek infrastruktur tersebut tentunya merupakan hal yang baru di Indonesia. Pola-pola seperti penerbitan obligasi daerah, BOT (*Build Operate Transfer*), BOO (*Build Operate Own*), BROT (*Build Rent Operate Transfer*), KSO (Kerjasama Operasi atau *Joint Operation*), usaha patungan, merupakan jenis kerjasama yang melibatkan partisipasi swasta.¹

Pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tingkat II dan tingkat I tersebut dapat dilakukan dengan melakukan kerjasama dengan badan-badan usaha, baik badan usaha milik Negara (BUMN), maupun badan-badan usaha milik swasta.² Kedua badan usaha tersebut, baik swasta ataupun BUMN merupakan para penanam saham yang berusaha menggali potensi dari setiap daerah tingkat I dan daerah tingkat II, kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh badan usaha tersebut, merupakan perwujudan proses produksi dan senyatanya berupaya untuk meraih keuntungan dari setiap adanya kerjasama yang dilakukan oleh badan usaha tersebut bersama dengan pemerintah daerah tingkat I

¹ Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, (Yogyakarta: Genta Press), halaman 3.

² Jimmly Asshiddiqie, 2005, *Kemerdekaan Berserikat Pembubaran Partai Politik dan Mahkamah Konstitusi*, (Jakarta: Konstitusi Press), halaman 79.

Provinsi maupun daerah tingkat II Kabupaten/Kota.

Kerjasama yang dilakukan pemerintah dan badan usaha tersebut, senyatanya harus mempunyai prinsip saling menguntungkan kedua belah pihak, dalam artian lain bahwa kerjasama tersebut harus dilakukan dengan prinsip simbiosis mutualisme, selain prinsip saling menguntungkan, maka prinsip untuk selalu berpegangan serta berpijak pada aturan-aturan yang mengatur konsep *Build Operate and Transfer (BOT)* harus tetap dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Kota Medan sebagai salah satu kota terbesar yang ada di Indonesia pada saat ini sedang giat-giatnya melakukan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan perekonomian masyarakatnya. Pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Medan tidak hanya sebatas pembangunan infrastruktur namun juga meliputi sarana dan prasana pendukungnya.

Pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan tidak terlepas juga dengan pembangunan yang dilakukan oleh para investor-investor atau badan hukum baik Badan Usaha Milik Negara dan badan usaha milik swasta. Salah satu kerjasama yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan dengan para investor tersebut dilakukan dengan cara *Build Operate and Transfer (BOT)*, konsep pelaksanaan *Build Operate and Transfer (BOT)* yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan dengan para investor tersebut merupakan suatu kajian yang menarik untuk diteliti serta perlu untuk dilakukan penelitian akademis, sehingga dirasa perlu untuk diangkat sebuah judul yaitu: "Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kota Medan dengan Investor (Studi Pada Kantor WaliKota Medan)".

1. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah yang nantinya akan menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini, adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana perjanjian bangun guna serah dalam perspektif hukum perdata?
- b. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bangun guna serah?
- c. Bagaimana pelaksanaan perjanjian bangun guna serah yang dilakukan pemerintah Kota Medan dengan pihak investor di Kota Medan?

2. Faedah penelitian

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara Teoritis maupun secara praktis dibidang hukum perikatan atau perjanjian di Indonesia.

a. Secara teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa:

Menambah khasanah ilmu hukum perikatan/perjanjian serta konsep perjanjian sistem *Build Operate and Transfer (BOT)* sendiri. Memberi bahan masukan dan/atau dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep keilmuan yang dapat memberikan andil bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum perjanjian dan perikatan.

b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa:

Masukan dan pemikiran-pemikiran yang baru bagi kalangan praktisi bisnis khususnya bagi para investor, badan usaha milik negara, badan usaha milik

swasta, Pemerintah Provinsi, Kabupaten dan Kota, serta terkhusus kepada Pemerintah Kota Medan.

B. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian sudah barang tentu memiliki tujuan penyampaian, tujuan penyampaian yang merupakan maksud diadakan sebuah penelitian, tidak terlepas dari penelitian ini, maka penelitian ini juga mempunyai tujuan yang berusaha untuk dicapai sebagai perwujudan sebuah karya ilmiah yang baik, yaitu memberikan solusi, inovasi serta terobosan atas berbagai permasalahan yang timbul ditengah masyarakat, adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perjanjian bangun guna serah dalam perspektif hukum perdata
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bangun guna serah.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian bangun guna serah yang dilakukan pemerintah Kota Medan dengan pihak investor di Kota Medan.

C. Metode Penelitian

Penelitian yang baik diperlukan ketelitian, kecermatan, dan usaha gigih hingga diperoleh hasil maksimal yang sesuai dengan standart penulisan ilmiah, menyusun dan mengimplentasikan data yang berkaitan dengan fenomena yang diselidiki maka digunakan penelitian meliputi:

1. Sifat penelitian

Untuk melakukan penelitian dalam membahas skripsi ini diperlukan suatu spesifikasi penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menguraikan keseluruhan pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi sebagaimana yang dikemukakan dalam rumusan masalah, terlebih dahulu dihubungkan yang telah ada, baik diperoleh dari lapangan maupun sumber kepustakaan.

Adapun metode pendekatan yang digunakan untuk melakukan penelitian dalam pembahasan skripsi ini adalah metode pendekatan pendekatan yuridis normatif (penelitian hukum normatif), yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai pijakan *normatif*, yang berawal dari premis umum kemudian berakhir pada suatu kesimpulan khusus.

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dapat melalui data primer dan data sekunder yaitu:

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan melalui hasil wawancara dengan informan yang terlibat secara langsung dalam perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)*.
- b. Data sekunder adalah bahan yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur yang terdiri dari:

- 1). Bahan hukum primer.

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan

utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negera dan Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negera dan Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995.

2). Bahan hukum sekunder.

Yaitu “semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah”³ yang berkaitan dengan masalah-masalah dengan perjanjian kerjasama *Build Operate and Transfer (BOT)*.

3). Bahan hukum tersier.

Yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet.

3. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data akan sangat menentukan hasil penelitian sehingga apa yang menjadi tujuan penelitian ini dapat tercapai. Untuk mendapatkan hasil penelitian yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat

³ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup), halaman 141.

dipertanggung jawabkan hasilnya, maka dalam penelitian akan dipergunakan alat pengumpulan data.

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan, dipergunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi dokumen.

Untuk memperoleh data sekunder perlu dilakukan studi dokumentasi yaitu dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, teori dan dokumen-dokumen kontrak perjanjian kerjasama yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

b. Pedoman wawancara

Untuk memperoleh data primer, dilakukan wawancara dengan pihak yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)*.

4. Analisis data

Data yang diperoleh dari studi lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan dikumpulkan serta diurutkan kemudian diorganisasikan dalam satu pola, kategori, dan uraian dasar. Sehingga dapat diambil sebuah pemecahan masalah yang akan diuraikan dengan menggunakan analisis kualitatif.

Mengingat sifat penelitian maupun objek penelitian, maka semua data yang diperoleh akan dianalisa secara *kualitatif*, dengan cara data yang telah terkumpul dipisah-pisahkan menurut katagori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha untuk mencari jawaban terhadap masalah penelitian.

Dengan menggunakan metode *deduktif* ditarik suatu kesimpulan dari analisis yang telah selesai diolah tersebut yang merupakan hasil penelitian.

D. Definisi Operasional

Adapun yang menjadi definisi operasional dalam penelitian ada beberapa kata penting yaitu:

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian atau berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract* yang dalam kehidupan sehari-hari dikenal dengan istilah kontrak.

Kerjasama adalah sebuah pekerjaan yang dilakukan oleh dua orang atau juga lebih supaya dapat mencapai tujuan ataupun target yang sebelumnya sudah direncanakan dan juga disepakati secara bersama. Atau juga kerjasama dapat diartikan sebagai sebuah tindakan-tindakan di dalam pekerjaan yang dilakukan oleh dua orang ataupun lebih supaya dapat mencapai tujuan serta demi keuntungan bersama.

Pemerintah adalah organisasi yang memiliki kewenangan untuk membuat kebijakan dalam bentuk penerapan hukum dan undang-undang di kawasan tertentu yang merupakan kawasan yang berada di bawah kekuasaan mereka.

Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah

disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Investor adalah orang perorangan atau lembaga baik domestik atau non domestik yang melakukan suatu investasi (bentuk penanaman modal sesuai dengan jenis investasi yang dipilihnya) baik dalam jangka pendek atau jangka panjang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perihal Perjanjian Secara Umum

1. Pengertian perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian itu timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan. Perjanjian ini sifatnya konkret.⁴

Pengaturan umum mengenai perjanjian di Indonesia terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan. Buku III KUHPerdata tersebut menganut sistem terbuka (*open system*), artinya setiap orang bebas mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, baik perjanjian bernama (*nominaat*) maupun perjanjian tidak bernama (*innominaat*), asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan pasal-pasal dari Hukum Perjanjian yang terdapat dalam Buku III tersebut merupakan apa yang dinamakan *aanvulendrecht* atau hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal dalam Buku III KUHPerdata boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Perjanjian sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan

⁴ Lukman Santoso, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak, resiko Wan Prestasi dan Keadaan Memaksa, Urgensi Perjanjian dalam Aktifitas Bisnis, Surat Kuasa dalam Perjanjian Kontrak*, cetakan Kedua, (Yogyakarta: Cakrawala), halaman 8.

Pasal 1313 KUHPdata berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum.

Hukum perjanjian ini disebut juga dengan hukum perhutangan karena sifatnya tuntutan-menuntut disebut kreditur, sedangkan yang dituntut disebut debitur dan sesuatu yang dituntut disebut sebagai prestasi, yang berupa:

- a. Menyerahkan suatu barang;
- b. Melakukan suatu perbuatan;
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak berarti para pihak yang bersepakat memiliki suatu hubungan hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Hubungan hukum ini sering disebut sebagai perikatan. Perikatan didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah menimbulkan perikatan (perikatan sebagai salah satu sumber perikatan lainnya yaitu Undang-Undang). Perikatan atau *Verbintenis* ini lebih luas dibanding dengan perjanjian, karena di dalam perikatan juga mengatur:

- a. Perikatan yang timbul karena melawan hukum (*onrechmatigedaad*)
- b. Perikatan yang timbul dari pengurusan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zakwarneming*).

Sebagian besar pada buku III KUH Perdata ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi, isinya adalah hukum perjanjian. Dalam KUH Perdata terdapat aturan umum yang berlaku untuk semua perjanjian dan aturan khusus yang berlaku hanya untuk perjanjian tertentu saja (perjanjian khusus) yang namanya sudah diberikan undang-undang. Contoh perjanjian khusus: jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pinjam-meminjam, pemborongan, pemberi kuasa dan perburuhan.⁵

Selain KUHPerdata, masih ada sumber hukum perjanjian lainnya di dalam berbagai produk hukum. Misalnya: undang-undang perbankan dan keputusan presiden tentang lembaga pembiayaan. Disamping itu, juga dalam jurisprudensi misalnya tentang sewa beli dan sumber hukum lainnya.⁶

Aspek-aspek kebebasan berkontrak yang terdapat di dalam Pasal 1338 KUH Perdata (BW) yang menyiratkan adanya 3 (tiga asas) dalam perjanjian yaitu:

- a. Mengenai terjadinya perjanjian

Asas yang disebut dengan asas konsensualisme, artinya menurut BW perjanjian hanya terjadi apabila adanya persetujuan kehendak antara para pihak.

- b. Tentang akibat perjanjian

Perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat kepada para pihak itu sendiri. Asas ini ditegaskan di dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan

⁵ *Ibid*, halaman 9

⁶ *Ibid*

perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak. Ini berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian itu.

c. Tentang isi perjanjian

Isi perjanjian sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, mengikat kepentingan umum dan ketertiban, maka perjanjian itu diperbolehkan.

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang maka yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau sanggup yang diucapkan atau ditulis.

Perjanjian dapat dilakukan secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan biasanya dilakukan oleh masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana. Sedangkan perjanjian tertulis biasanya dilakukan oleh masyarakat yang modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya kompleks. Perjanjian tertulis ini yang hubungan hukumnya kompleks disebut dengan kontrak. Tidak semua perjanjian tertulis diberikan judul kontrak, hal mana tergantung kepada kesepakatan para pihak, sifat, materi perjanjian dan kelaziman dalam penggunaan istilah untuk perjanjian itu.

Pengertian perjanjian tersebut masih kurang jelas, oleh karena itu para sarjana merumuskan pula definisi perjanjian, antara lain yaitu Subekti, memberikan definisi perjanjian adalah: “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di

mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁷

Pengertian perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro, yaitu: “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, di mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.”⁸

Suatu perjanjian mempunyai beberapa unsur-unsur penting, dalam salah satu kepustakaan hukum perjanjian disebutkan ada tiga unsur dalam perjanjian yaitu terdiri dari :

- a. Unsur esensialia
- b. Unsur naturalia
- c. Unsur aksidentalialia.⁹

Unsur esensialia adalah unsur perjanjian yang harus ada dalam perjanjian atau unsur mutlak di dalam suatu perjanjian. Unsur ini mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak. Tanpa terpenuhinya unsur-unsur tersebut perjanjian yang dilakukan tidak sejalan dengan kehendak para pihak.

Unsur naturalia yaitu bagian yang menurut sifatnya ada dan dianggap ada meskipun tidak tegas dijanjikan. Unsur esensialia adalah unsur dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya

⁷ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa), halaman 1.

⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju), halaman 4.

⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, 2002, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), halaman 1.

dalam perjanjian yang mengandung unsur esensial jual beli pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan.

Unsur *aksidental* adalah bagian yang secara kebetulan dihubungkan dalam perjanjian itu dimasukkan ke dalam perjanjian itu oleh para pihak secara tegas. Berarti unsur *aksidental* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian pada hakikatnya unsur ini bukan merupakan prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.¹⁰

Selain unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian untuk membentuk sebuah konstruksi hukum di dalam perjanjian, maka selanjutnya perlu diuraikan asas-asas yang terdapat di dalam sebuah perjanjian, yang merupakan bagian yang membentuk sebuah perjanjian yang baik dan sempurna.

2. Hubungan perikatan dengan perjanjian

Mengenai pemahaman pengertian tentang perjanjian, maka tidak akan terlepas hubungannya dengan perikatan, karena perjanjian adalah sumber yang terpenting bagi lahirnya perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Buku III KUHPerdata menyatakan bahwa:

Tiap-tiap perikatan lahir baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang. Jadi, perikatan dapat lahir melalui perjanjian yaitu dengan dikehendaki oleh para pihak dan juga melalui Undang-undang, artinya perikatan dapat lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lain baik dengan atau tanpa orang-orang tersebut menghendakinya.

¹⁰ *Ibid*, halaman 8.

Mengenai pengertian atas perikatan itu sendiri, sekalipun Buku III KUHPerdara mempergunakan judul “Perikatan”, namun tidak satu pasalpun yang menguraikan apa yang dimaksud dengan perikatan. Terkait dengan hal tersebut, maka Subekti berusaha memberikan batasan atas apa yang dimaksud dengan pengertian perikatan ialah: “suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”¹¹

Ketentuan di dalam perikatan, kewajiban tersebut disebut sebagai prestasi dapat dilihat dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Pihak-pihak dalam perikatan, sekurangnya terdiri dari 2 (dua) pihak yaitu yang mempunyai kewajiban itu dinamakan juga pihak yang berhutang atau debitur, sedangkan pihak yang mempunyai hak itu disebut juga pihak penagih atau kreditur (pihak berpiutang).¹²

Hukum perikatan ialah “peraturan-peraturan yang mengatur hubungan hukum yang bersifat kehartaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas prestasi tertentu, sedangkan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi”.¹³

¹¹ Subekti, *Op.cit.*, hal. 1.

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, halaman 18.

¹³ Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 78.

Berdasarkan definisi yang dikemukakan tersebut diatas, maka dapat diuraikan unsur dari perikatan yaitu:

- a. Adanya suatu hubungan hukum;
- b. Biasanya mengenai kekayaan atau harta benda;
- c. Antara dua orang/pihak atau lebih;
- d. Memberikan hak kepada pihak yang satu, yaitu kreditur;
- e. Meletakkan kewajiban pada pihak yang lain, yaitu debitur;
- f. Adanya prestasi.¹⁴

3. Asas-asas umum dalam hukum perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak. Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat, sehingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Berikut asas-asas umum hukum perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu antara lain:

a. Asas personalitas

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri".

¹⁴ I.G. Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Kontrak; Contract Drafting Teori dan Praktek*, (Jakarta: Kesaint Blanc), halaman 21-22.

Ketentuan didalam Pasal 1315 KUHPdata membedakan mengenai masalah kewenangan bertindak seorang individu, yaitu:

- 1). Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan Pasal 1131 KUHPdata berlaku secara pribadi.
- 2). Sebagai wakil dari pihak tertentu mengenai perwakilan ini dapat kita bedakan ke dalam:¹⁵
 - a). Merupakan status badan hukum di mana orang-perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlakulah ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum tersebut, yang akan menentukan sampai berapa jauh kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batas-batasnya.
 - b). Merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

b. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan tersebut telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak

¹⁵ *Ibid*, halaman 17.

harus memerlukan formalitas. Ketentuan tentang asas konsensualitas dapat ditemui juga dalam pasal 1320 KUHPdata yaitu syarat-syarat perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.¹⁶

c. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya yaitu pada pasal 1320 KUHPdata yang eksistensinya terdapat dalam poin keempat yaitu suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan asas kebebasan berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang.¹⁷

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak

Pada ketentuan yang terdapat didalam asas ini menghendaki agar suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:¹⁸

1). Itikad baik *nisbi*

¹⁶ *Ibid*, halaman 35.

¹⁷ *Ibid*, halaman 45

¹⁸ Salim H.S., 2006, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 11.

Pada itikad baik *nisbi*, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.

2). Itikad baik mutlak.

Pada baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.

4. Syarat sahnya perjanjian

Persyaratan suatu perjanjian merupakan hal mendasar yang harus diketahui dan dipahami dengan baik. Suatu perjanjian akan mengikat dan berlaku apabila perjanjian tersebut dibuat dengan sah. Berikut ini akan dibahas mengenai persyaratan yang dituntut oleh Undang-undang bagi perjanjian agar dapat dikatakan sah. Terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Dalam tercapainya kata sepakat atau kesepakatan dalam mengadakan perjanjian, kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Artinya, para pihak dalam perjanjian untuk mencapai kata sepakat tersebut tidak dalam keadaan menghadapi tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.

Tidak dalam keadaan menghadapi tekanan tersebut dimaksudkan bahwa para pihak dalam mencapai kata sepakat harus terbebas dari kekhilafan (kesesatan), paksaan dan penipuan seperti yang tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdata, yang berbunyi: “Tidak ada sepakat yang sah apabila

sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Dalam Pasal 1330 KUHPdata disebutkan orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan perempuan yang bersuami. Tetapi pada subjek yang terakhir, yaitu perempuan bersuami telah dihapuskan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963, sehingga sekarang kedudukan perempuan yang bersuami diangkat ke derajat yang sama dengan pria dan cakap untuk mengadakan perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu;

Mengenai suatu hal tertentu diatur di dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPdata. Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, apa yang diperjanjikan atau barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya dan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barangnya tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPdata adalah mengenai suatu sebab yang halal. Terkait dengan hal tersebut, Wirjono

Prodjodikoro, menyatakan lebih lanjut, bahwa: “tidak mungkin ada suatu persetujuan yang tidak memiliki sebab atau causa, oleh karena causa sebetulnya adalah isi dari persetujuan dan tiap-tiap persetujuan tentu mempunyai isi”.¹⁹

B. Bangun Guna Serah

1. Pengertian bangun guna serah

Perjanjian Bangun Guna Serah (*Buil Operate And Transfer/BOT*) merupakan istilah yang baru dalam kegiatan ekonomi Indonesia. Walaupun jika melihat sejarahnya konsep BOT sebenarnya merupakan konsep yang sudah memiliki umur yang cukup tua yaitu sekitar 300 sebelum masehi dilakukan di Kota Eretria Yunani (Athena).

Istilah Bangun Guna Serah (*Buil Operate And Transfer/BOT*) pertama kali ditemukan secara resmi dalam peraturan perundang-undangan positif Indonesia adalah pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*). Pengaturan ini pada dasarnya lebih menitikberatkan pada pengaturan pajak penghasilan dan bukan mengenai prosedur atau pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Buil Operate And Transfer/BOT*).

Konsep Bangun Guna Serah (*Buil Operate And Transfer/BOT*) yang diterapkan pada proyek infrastruktur pemerintah, merupakan suatu konsep yang

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit.*, halaman 37.

mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta bekerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahap pengoperasian selesai, sebagaimana ditentukan dalam perjanjian Bangun Guna Serah (*Buil Operate And Transfer/BOT*), kemudian pengalihan proyek tersebut pada pemerintah selaku pemilik proyek.²⁰

Clifford W. Garstang dalam Budi Santoso memberikan pengertian *Build Operate Transfer* yaitu:

Buil Operate And Transfer adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.²¹

Pengertian perjanjian Bangun Guna Serah dapat pula dirujuk didalam ketentuan Pasal 1 ayat 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menyebutkan bahwa:

Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Kemudian pengertian Bangun Guna Serah sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yaitu

²⁰ Budi Santoso, *Op.cit.*, halaman 14.

²¹ *Ibid.*, 14

sebagai berikut:

Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Bangun Guna Serah berbeda dengan Bangun Serah Guna yaitu pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Bagi Pemerintah Daerah pembiayaan pembangunan infrastruktur dengan mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) juga dirasakan semakin terbatas jumlahnya, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyek Pemerintah.

Kerjasama tersebut dimanifestasikan dalam bentuk perjanjian. Adapun bentuk kerja sama yang ditawarkan antara lain *Joint Venture* berupa *production sharing*, *manajemen contract*, *technical assistance*, *franchise*, *joint enterprise*, *portofolio investmen*, *build operate and transfer (BOT)* atau bangun guna serah dan bentuk kerja sama lainnya.

Sebagai salah satu alternatif yang dapat dipilih yaitu perjanjian kerja sama sistem bangun guna serah atau *build operate and transfer (BOT)* yang tergolong masih baru. Sistem perjanjian ini juga banyak digunakan dalam hal perjanjian antara Pemerintah dengan swasta dalam membangun sarana umum lainnya seperti

sarana telekomunikasi, jalan tol, tenaga listrik, pertambangan, pariwisata dan lain-lain. Bangun guna serah atau *build operate and transfer* adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.

Sumber lain mengatakan bahwa, dalam kerja sama dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* ini, pemilik hak eksklusif (biasanya dimiliki Pemerintah) atau pemilik lahan (masyarakat/swasta) menyerahkan pembangunan proyeknya kepada pihak investor untuk membiayai pembangunan dalam jangka waktu tertentu pihak investor ini diberi hak konsesi untuk mengelola bangunan yang bersangkutan guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan presentasi pembagian keuntungan). Setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan secara penuh. Hak eksklusif maksudnya adalah dalam hal hak terhadap tanah yang hanya dimiliki oleh subjek hukum tertentu saja.

Kerjasama ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, *build operate and transfer (BOT)* dilakukan dalam jangka waktu yang lama bahkan nyaris dalam jangka waktu satu generasi sehingga perlu dikaji lebih mendalam keuntungan dan kerugian yang akan muncul dikemudian hari. Juga berkaca dari permasalahan-permasalahan yang timbul di daerah lain yang menggunakan sistem kerjasama ini.

Penelusuran tentang kerja sama ini dapat dilihat dari proses awal dilakukannya kerja sama hingga pada tahap pelaksanaan. Dengan melihat perjanjian terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perlu dikaji apakah terlaksana dengan semestinya yaitu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bagaimanakah sistem pengelolaan berlangsung dan pembagian keuntungan yang diperoleh selama perjanjian berlangsung, bisa berbentuk bagi hasil atau bentuk lainnya. Hal terpenting dari kerja sama yang dilakukan adalah harus mengacu kepada peningkatan bagi kesejahteraan masyarakat dan bagi percepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat.

2. Unsur-unsur bangun guna serah.

Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* terdapat unsur-unsur yaitu adalah:²²

a. Investor (penyandang dana)

Kontrak BOT mempunyai pola kerjasama antara pemilik lahan dan investor yang mempunyai modal atau dana. Setelah fasilitas dibangun investor mendapat konsesi untuk mengoperasikan dan memungut hasil (*operate*) dalam kurun waktu tertentu.

b. Tanah

Pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya dapat melakukan perjanjian sistem bangun guna serah.

²² *BOT (Build, Operate and Transfer) Agreement*, diakses melalui <http://advokatku.blogspot.com/2009/05/bot-build-operate-and-transfer.html>, pada tanggal 21 Desember 2017, Pukul 15.30 Wib.

c. Bangunan komersial

Investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.

d. Jangka waktu operasional

Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu.

c. Penyerahan (*transfer*)

Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

3. Objek perjanjian bangun guna serah

Adanya suatu persoalan atau objek tertentu, maksudnya adalah dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian haruslah ditentukan suatu objek atau persoalan yang jelas yang akan diperjanjikan di dalam perjanjian itu nantinya, objek ataupun persoalan tersebut biasanya berupa prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Berdasarkan pengertian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat diketahui bahwa yang menjadi objek dari perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* adalah aset berupa tanah atau hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 223 ayat (1) Peraturan menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, menegaskan objek bangun guna serah meliputi:

- a. Barang Milik daerah berupa Tanah yang berada pada Pengelola barang.
- b. Barang milik daerah berupa tanah yang berada pada pengguna barang.

Pada prinsipnya dalam perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* tidak terjadi peralihan hak atas tanah kepada mitra *Build Operate and Transfer (BOT)* melainkan mitra *Build Operate and Transfer (BOT)* hanya memperoleh penguasaan fisik atas tanah untuk dikelola dan dimanfaatkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan pada perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)*. Yang mana setelah perjanjian berakhir maka mitra dalam *Build Operate and Transfer (BOT)* tersebut harus mengembalikan kembali penguasaan fisik atas tanah beserta dengan sarana dan prasarana yang dibangun atas pelaksanaan perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)*.

Mengingat dalam perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* yang menjadi objek perjanjian adalah tanah maka dianggap perlu bahwa perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* dikaji dari aspek hukum pertanahan.

Hak atas Tanah tersebut yang dapat dijadikan objek perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Pakai
- d. Hak Pengelolaan

Pelaksanaan *Build Operate and Transfer (BOT)* banyak dilakukan dalam pelaksanaan pembangunan fasilitas umum di daerah-daerah, hal ini dikarenakan sistem *Build Operate and Transfer (BOT)* mempunyai beberapa keuntungan sebagai berikut:²³

- a. Pemilik lahan dalam hal ini Pemerintah Daerah dengan tidak mengeluarkan biaya, pada saat berakhirnya perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* akan memiliki bangunan beserta fasilitas yang melekat pada bangunan tersebut;
- b. Dapat mengurangi dana APBN dan/atau APBD serta mengurangi jumlah pinjaman daerah;
- c. Pemerintah/Pemerintah Daerah akan dapat memberikan pelayanan yang baik dengan terealisasinya sarana dan prasarana baru bagi masyarakat;
- d. Dapat memberikan lapangan kerja baru bagi masyarakat;
- e. Pemerintah Daerah masih dapat mempunyai kewenangan untuk mengendalikan;
- f. Mendorong percepatan pemerataan pembangunan dan upaya pengembangan serta pemenuhan kebutuhan infrastruktur di daerah-daerah yang membutuhkan;
- g. Memperoleh efisiensi biaya dalam pembangunan dan operasi jasa infrastrukturnya.

Terhadap keuntungan pembiayaan dengan sistem *Build Operate and Transfer (BOT)* bagi investor adalah dengan diterapkannya sistem *Build Operate*

²³ Choy Muhamad, *Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) Dalam Pembangunan Jalan Tol*, diakses melalui <http://choymuhamad.blogspot.co.id/2015/12/perjanjian-build-operate-and-transfer.html>, pada tanggal 10 Februari 2018, pukul 10.30 Wib

and Transfer (BOT) maka akan membuka kesempatan kepada investor, untuk memasuki bidang usaha yang semula hanya diberikan atau dikelola oleh pemerintah atau BUMN.

4. Asas dalam bangun guna serah

Kerjasama Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian

Perjanjian dengan menggunakan sistem Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* merupakan bentuk perjanjian tidak bernama yang timbul karena adanya penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (1) BW, sehingga para pihak dapat membuat bentuk perjanjian yang dikehendakinya.

Ketentuan Hukum Nasional Indonesia yang mengatur mengenai perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*, yang pada pokoknya didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijabarkan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok-Pokok Agraria. Kemudian sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* didasarkan pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan (*van verbintenissen*), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak juga telah banyak dipengaruhi oleh prinsip iktikad baik, kepatutan dan keadilan. Di dalam Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1338

ayat (3), terdapat dua prinsip yang saling berhadapan, yakni di satu pihak terdapat prinsip *pacta sunt servanda* dan di pihak lain terdapat prinsip iktikad baik, kepatutan dan keadilan.

Muncul pendapat bahwa kewajiban yang timbul dari perjanjian, makin lama tidak lagi ditentukan oleh kata sepakat dari para pihak, akan tetapi ditentukan oleh apa yang dianggap layak atau patut dalam masyarakat. Dengan demikian, yang terpenting dalam suatu perjanjian bukan lagi kata sepakat melainkan iktikad baik, hal ini tampak apabila tidak ada kehendak bebas, iktikad baik merupakan dasar dalam kehidupan bersama.

Kemudian di dalam sebuah Naskah Akademis dinyatakan bahwa asas terpenting dalam kerja sama ini adalah “asas kerja sama saling menguntungkan”, dijelaskan bahwa semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja, setelah kerja sama dengan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* pada suatu saat dia juga bisa memiliki bangunan. Begitu juga bagi investor yang tidak memiliki lahan, dia bisa mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.²⁴

Selain itu kerjasama di dalam perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* menganut asas kepastian hukum, dimana hal tersebut dapat dilihat pada saat berakhirnya perjanjian dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian.

²⁴ Bayu Seto Hardjowahono, 2013, *Naskah Akademis Rancangan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Kontrak*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI), halaman 19.

5. Risiko perjanjian bangun guna serah

Pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer* (BOT) sangat rentan dengan berbagai risiko yang akan timbul. Terkait dengan risiko yang mungkin timbul dalam perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) yaitu antara lain:²⁵

a. Risiko politik

Hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai risiki politik diantaranya yaitu nasionalisasi proyek, pelanggaran kewajiban oleh negara, perubahan khusus dalam hukum yang merugikan proyek, kegagalan pembayaran negara.

b. Risiko hukum

Risiko hukum dapat timbul dari berbagai kemungkinan, misalnya kemungkinan tidak dapat diterapkan atau tidak dapat dilaksanakannya kontrak-kontrak baik seluruhnya atau sebagian yang dibuat oleh para pihak.

c. Risiko ekonomi

Risiko ekonomi terjadi karena perhitungan dari proyek didasarkan pada asumsi-asumsi yang tidak benar dan bias terhadap biaya implementasi proyek, keadaan pasar, atau pergerakan nilai mata uang yang tiba-tiba melonjak sehingga keadaan tersebut sangat menyulitkan bagi pihak investor untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT).

d. Risiko pasar dan pendapatan

Faktor pasar dan pendapatan ini adalah hilangnya pendapatan yang disebabkan oleh ketidakcukupan pendapatan langsung dari proyek kekurangannya

²⁵ Anita Kamilah, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Membanguna Tanpa Harus Memili Tanah (Prespektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV. Keni Media), halaman 115.

pendapatan dari sumber-sumber lain yang berkaitan dengan proyek atau pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal peningkatan tarif atau juga waktu penggunaan yang minim dari proyek pihak investor sebagai penerima konsesi dapat menegosiasikan kembali dalam kontrak konsensi, hak-hak kompensasi, atau hak untuk menaikkan tarif atau memperpendek jangka waktu konsesi.

Risiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* perlu diperhitungkan secara cermat dan dapat menjadi bahan negosiasi yang cukup alot diantara para pihak. Penganggulangnya atau penyelesaiannya umumnya dilakukan dengan jalan melakukan relokasi meminimalisasi risiko dan mengalokasikan risiko tersebut kepada pihak yang paling lazim dilakukan untuk merelokasikan risiko diantaranya adalah melalui penggunaan pranata asuransi atau pertanggungan sebagai pihak yang akan memberikan jaminan atau tanggungan jika risiko-risiko tersebut benar-benar terjadi pada perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)*.

C. Investasi

Investasi berasal dari kata *investment* yang berarti menanamkan atau menginvestasikan uang atau modal.²⁶ Istilah investasi atau penanaman modal merupakan istilah yang dikenal dalam kegiatan bisnis sehari-hari maupun dalam bahasa perundang-undangan. Istilah investasi merupakan istilah yang populer didalam kalangan dunia usaha, sedangkan istilah penanaman modal lazim

²⁶ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 2001, (Jakarta: Balai Pustaka), halaman 330.

digunakan dalam perundang-undangan. Namun pada dasarnya kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang sama, sehingga kadangkala digunakan secara *interchangeable*.²⁷

Investasi memiliki pengertian yang lebih luas karena dapat mencakup baik investasi langsung (*direct investment*), maupun investasi tidak langsung (*portfolio investment*), sedangkan penanaman modal yang memiliki konotasi kepada investasi langsung.

Secara umum investasi atau penanaman modal dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan baik oleh orang pribadi (*natural person*) maupun badan hukum (*juridical person*) dalam upaya untuk meningkatkan dan/atau mempertahankan nilai modalnya, baik yang berbentuk uang nilai (*cash money*) peralatan (*equipment*), aset tidak bergerak, hak atas kekayaan intelektual, maupun keahlian.²⁸

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut diatas, maka dapat ditarik unsur-unsur terpenting dari kegiatan investasi atau penanaman modal, yaitu meliputi:

1. Adanya motif untuk meningkatkan atau setidak-tidaknya mempertahankan nilai modalnya;
2. Bahwa “modal” tersebut tidak hanya mencakup hal-hal yang bersifat kasat mata dan dapat diraba (*tangible*), tetapi juga mencakup sesuatu yang bersifat tidak kasat mata dan juga tidak diraba (*intangible*). *Intangible* mencakup

²⁷ Ida Bagus Rachmadi Supancana, 2006, *Kerangka Hukum & Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), halaman 1.

²⁸ Ana Rokhmatussa'dyah, 2010, *Hukum Investasi & Pasar Modal*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 3.

keahlian, pengetahuan jaringan, dan sebagainya yang dalam berbagai kontrak kerjasama (*joint venture agreement*) biasanya disebut *valuable services*.²⁹

Sementara itu, dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal disebutkan bahwa: "Penanaman modal diartikan sebagai segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia".

Kehadiran investor asing di suatu negara mempunyai manfaat yang cukup luas (*multiplier effect*). Manfaat yang dimaksud, yakni kehadiran investor asing dapat menyerap tenaga kerja di negara penerima modal, dapat menciptakan *demand* bagi produk dalam negeri sebagai bahan baku, menambah devisa apalagi investor asing yang berorientasi ekspor, dapat menambah penghasilan negara dari sektor pajak, adanya alih teknologi (*transfer of technology*) maupun alih pengetahuan (*transfer of know how*). Dilihat dari sudut pandang ini terlihat bahwa, kehadiran investor cukup berperan dalam pembangunan ekonomi suatu negara.

Sekalipun kehadiran investor akan membawa manfaat bagi negara terhadap adanya penerima modal dalam melaksanakan pembangunan, namun di sisi lain investor yang hendak menanamkan modalnya juga tidak lepas dari orientasi bisnis (*bussines oriented*), apakah modal yang diinvestasikan aman dan bisa menghasilkan keuntungan.

²⁹ Ida Bagus Rachmadi Supancana, *Op.cit.*, halaman 2.

Pada dasarnya investasi dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu investasi pada asset finansial dan investasi pada asset riil. Investasi pada asset finansial dapat dibagi menjadi dua, yaitu investasi langsung dan investasi tidak langsung.

1. Investasi langsung, yaitu dapat dilakukan dengan membeli aktiva keuangan yang dapat diperjual belikan di pasar uang, pasar modal, atau pasar turunan. Investasi langsung juga dapat dilakukan dengan membeli aktiva yang tidak diperjual belikan, biasanya diperoleh dari bank komersial. Aktiva ini dapat berupa tabungan dan sertifikat deposito.
2. Investasi tidak langsung, yaitu dapat dilakukan dengan membeli surat berharga dari perusahaan investasi, seperti reksadana.

Upaya pemerintah di era otonomi dalam menjadikan daerah sebagai wadah yang tepat bagi pertumbuhan dan perkembangan investasi dilakukan melalui regulasi dan formulasi kebijakan pembangunan yang didasarkan pada kekhasan daerah yang bersangkutan dengan menggunakan potensi sumber daya manusia dan sumber daya alam lokal, kelembagaan dan teknologi yang sesuai dengan karakteristik daerah.

Persaingan yang semakin tajam ini, maka bagi pemerintah daerah akan memunculkan beban tugas yang lebih berat. Secara umum, beban tugas yang harus dipikul oleh daerah adalah menyiapkan daerahnya sedemikian rupa sehingga mampu menjadi wadah bagi pertumbuhan dan perkembangan investasi dan sekaligus memasarkannya kepada dunia luar secara strategis, sistematis dan efisien.

Pemerintah daerah selalu berupa untuk menarik investor, khususnya investor asing, untuk melakukan kegiatan penanaman modal yang diharapkan dapat menimbulkan dampak positif bagi pengembangan dunia usaha daerah dalam rangka memacu pertumbuhan dunia usaha daerah, yang nantinya bermuara kepada peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Bangun Guna Serah dalam Perfektif Hukum Perdata

Peraturan Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah memberikan kesempatan untuk pemerintah daerah melaksanakan pemanfaatan aset tetap milik daerah yang tidak digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah daerah dengan tujuan untuk mengoptimalkan aset tetap milik daerah tanpa mengubah status kepemilikan atas aset tetap milik daerah. Pelaksanaan pemanfaatan aset tetap milik daerah memberikan peluang untuk masing-masing daerah menambah pendapatan asli daerah melalui aset tetap yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional.

Salah satu bentuk pemanfaatan yang diatur dalam Peraturan Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 adalah terkait dengan *Build Operate and Transfer (BOT)* atau dalam istilah Peraturan Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 lebih dikenal dengan istilah Bangun Guna Serah. Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Sistem *Build, Operate and Transfer* yang berasal dari sistem hukum *Anglo Saxon* agak sedikit berbeda dengan sistem *Build, Operate and Transfer* yang ada di Indonesia, meskipun tidak seluruhnya. Perbedaan tersebut terletak pada peruntukan setelah *transfer*. Pada sistem *Anglo Saxon* suatu proyek yang

dibangun dengan sistem *Build, Operate and Transfer* untuk selamanya berfungsi sebagaimana proyek itu dibangun. Sedangkan yang terjadi pada sistem yang mirip *Build Operate and Transfer* di Indonesia, setelah tahap *transfer* dapat berubah menjadi toko atau tempat tinggal.

Perjanjian Bangun Guna Serah merupakan bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian Bangun Guna Serah dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu perjanjian berakhir. Dengan demikian, perjanjian Bangun Guna Serah merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun, dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian Bangun Guna Serah, kemudian dilakukan pengalihan proyek kepada pemerintah selaku pemilik proyek.³⁰

Perjanjian Bangun Guna Serah adalah suatu perjanjian baru, dalam arti bahwa peraturan perundang-undangan secara khusus tidak mengatur masalah itu, dimana pemilik hak eksklusif atau pemilik lahan menyerahkan studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembangunan serta pengoperasian hasil pembangunan kepada investor dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memelihara serta mengambil manfaat ekonominya dari

³⁰ Ima Oktorina, 2010, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, (Semarang: Universitas Diponegoro), halaman 12.

bangunan tersebut. Dengan maksud mengajak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan sistem *Build Operate and Transfer* (BOT) atau perjanjian Bangun Guna Serah (BGS). Pembiayaan proyek dengan Perjanjian BOT/BGS ini mencakup studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian.³¹

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan keberadaan Bangun Guna Serah adalah untuk memenuhi kebutuhan praktik lapangan dimana di satu sisi pemilik lahan membutuhkan dana untuk membangun gedung sementara para pengusaha membutuhkan lahan untuk menjalankan kegiatan bisnisnya. Dua kebutuhan tersebut kemudian bertemu dan dituangkan dalam perjanjian Bangun Guna Serah yang didesain dengan tunduk pada peraturan perundangan yang terkait dengan perjanjian.

Hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, dimana para pihak yang mengadakan perjanjian dapat mengadakan ketentuan-ketentuan sendiri, mungkin menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian, mungkin juga melengkapi, menambah, atau menguranginya. Sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian mempunyai motif dan tujuan memberikan kesempatan kepada semua orang yang dalam hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.

Perjanjian Bangun Guna Serah sebagai salah satu dari sekian banyak perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*) muncul dengan dilandasi

³¹ Bambang Pujiyanto, dkk., 2005, *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi Di Perkotaan*, (Semarang: Universitas Diponegoro), halaman 1.

asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak di dalam pustaka-pustaka yang berbahasa Inggris dituangkan dengan istilah “*Freedom of Contract*” atau “*Liberty of Contract*” atau “*Party Autonomy*”. Istilah yang pertama lebih umum dipakai daripada yang kedua dan ketiga. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang universal sifatnya, artinya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara pada umumnya.³²

Secara umum dasar hukum perjanjian Bangun Guna Serah mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata. Ketentuan didalam Pasal 1320 KUH Perdata menjadi dasar atau tolak ukur sah atau tidaknya perjanjian-perjanjian yang ada di Indonesia. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa ada 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi supaya perjanjian (dalam hal ini perjanjian Bangun Guna Serah) dapat dinyatakan sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan dalam pengertian ini menunjukkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian Bangun Guna Serah setuju atas pasal-pasal yang dijelaskan pada perjanjian. Pemaksaan atas kehendak salah satu pihak ke pihak yang lain tidak dibenarkan jika mengacu pada unsur ini. Pada tahap pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah kesepakatan terjadi pada saat ditandatanganinya surat perjanjian oleh para pihak. Setelah terjadi kesepakatan, ini berarti telah timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan kedua belah pihak harus menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan asas itikad baik. Mengandung arti bahwa antara para pihak

³² Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti), halaman 22.

dalam perjanjian telah ada persesuaian kehendak masing-masing. Kesepakatan ini tidak sah apabila disebabkan oleh kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan (Pasal 1321, Pasal 1322, Pasal 1328 KUH Perdata).

Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, artinya tidak ada paksaan dari pihak manapun juga, sebelum mengadakan persetujuan para pihak terlebih dahulu mengadakan perundingan-perundingan. (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan yang mantap.

Terkait dengan isi perjanjian, maka hal ini telah ditentukan baik secara tegas maupun diam-diam apa yang disepakati. Isi perjanjian ini didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak di mana para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi suatu perjanjian. Isi perjanjian ini berkenaan dengan apa yang menjadi sasaran pencapaian perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak melalui perbuatan hukum tersebut.

Tujuan yang diharapkan dalam perjanjian Bangun Guna Serah adalah dengan tersedianya fasilitas yang dibangun oleh pelaksana proyek, didasarkan pada kesadaran pada kontraktan bahwa keberhasilan perjanjian Bangun Guna Serah akan memiliki dampak bagi kepentingan masyarakat secara umum. Tentunya landasan ini akan melahirkan hubungan kontraktual yang didasarkan pada kehendak yang sama untuk kepentingan umum. Saling ketergantungan

antara Pemerintah dan pihak swasta merupakan daya ikat Perjanjian Bangun Guna Serah sekaligus sebagai pelindung bagi para kontraktan.³³

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak sebagai hal subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum karena kecakapan bertindak dapat melahirkan perjanjian yang sah. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, dalam KUH Perdata Pasal 1330 disebutkan sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang masih di bawah pengampuan
- c. Orang perempuan dalam hal tertentu. Sumber lain menyebutkan kewenangan bertindak orang perorangan dalam hukum dibedakan dalam:
 - 1) Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum;
 - 2) Kewenangan bertindak selaku kuasa pihak lain;
 - 3) Kewenangan untuk bertindak dalam hal kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Melihat karakteristik dan sifat dari perjanjian Bangun Guna Serah, maka secara umum pihak yang melaksanakan perjanjian adalah pemerintah daerah dengan perusahaan swasta (*rechtssubject*), dan tidak menutup

³³ Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Grasindo), halaman 21.

kemungkinan dilakukan oleh perusahaan swasta dengan perusahaan swasta lainnya atau perorangan dengan perusahaan swasta. Jika pihak yang melakukan perjanjian perjanjian Bangun Guna Serah adalah Pemerintah Daerah dengan perusahaan swasta, maka yang menjadi perhatian adalah status badan hukum dari perusahaan swasta tersebut. Pemerintah Daerah harus memastikan bahwa status badan hukum sah secara hukum Indonesia, dengan demikian apabila pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah yang sifatnya kompleks dan dengan nilai aset tanah yang menjadi objek perjanjian Bangun Guna Serah besar maka legal audit ataupun *Due diligence* atas status badan hukum mitra Bangun Guna Serah menjadi salah satu pilihan tepat untuk meminimalisir masalah-masalah yang timbul dikemudian hari akibat badan hukum yang tidak sah secara hukum Indonesia diketahui setelah perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Apabila mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, pihak swasta yang menjadi pihak dalam perjanjian Bangun Guna Serah disebut dengan istilah mitra Bangun Guna Serah. Pemilihan mitra didasarkan pada prinsip-prinsip terbuka, sekurang-kurangnya diikuti oleh 3 (tiga) peserta, memperoleh manfaat yang optimal bagi daerah, dilaksanakan oleh panitia pemilihan yang memiliki integritas, andal dan kompeten, tertib administrasi, dan tertib pelaporan.

Pelaksanaan pemilihan mitra Bangun Guna Serah dilakukan dengan cara tender. Tender dilakukan untuk mengalokasikan hak pemanfaatan barang

milik daerah berdasarkan spesifikasi teknis yang telah ditentukan oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang kepada mitra Bangun Guna Serah yang tepat dari peserta calon mitra yang lulus kualifikasi. Proses tender dilaksanakan sepanjang terdapat paling sedikit 3 (tiga) peserta calon mitra yang memasukkan penawaran, kemudian hasil tender dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh panitia pemilihan dan calon mitra selaku pemenang tender.

3. Perikatan tersebut harus mengenai suatu hal tertentu.

Hal tertentu yang dimaksud adalah bahwa obyek atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Suatu hal tertentu adalah pokok perjanjian karena merupakan objek perjanjian dan prestasi yang harus dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus jelas, ditentukan jenisnya ataupun jumlahnya. Keharusan mengenai suatu hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Misalnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli harus ditentukan jenisnya.

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas, dalam kaitannya dengan perjanjian Bangun Guna Serah maka yang menjadi objek perjanjian secara umum adalah aset berupa tanah atau hak atas tanah. Dalam hal ini hak-hak atas tanah dari pemilik haruslah jelas secara hukum.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab (*oorzaak* atau *causa*) adalah isi dari perjanjian. Berarti isi dari perjanjian itu harus halal, tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang di sini adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Kausa yang halal dalam perjanjian yaitu isi dari perjanjian itu sendiri.

Kausa yang halal dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 1335 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Unsur ini tidak menutup kemungkinan bahwa isi perjanjian harus sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku di Indonesia di luar dari KUH Perdata itu sendiri.

Untuk itu Pemerintah Daerah dalam membuat perjanjian Bangun Guna Serah haruslah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Bangun Guna Serah. Adapun ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan antara lain adalah:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik

Negara/Daerah jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- d. Keputusan Presiden Nomor 60 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2015;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang perlakuan Pajak Penghasilan terhadap pihak-pihak yang melakukan kerja sama dalam bentuk perjanjian bangun guna serah; dan
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Apabila dibandingkan dengan jenis perjanjian lain terdapat karakteristik khusus yang melekat pada jenis perjanjian ini. Karakteristik yang secara khusus melekat pada perjanjian Bangun Guna Serah adalah terkait dengan prestasi yang diperjanjikan. Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa prestasi merupakan memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Klausula memberikan sesuatu pada perjanjian Bangun Guna Serah adalah berupa pemberian hak oleh pemilik tanah/lahan kepada pihak swasta untuk membangun di atas tanah pemilik lahan dan pemberian hak konsesi kepada pihak swasta untuk menggunakan bangunan tersebut untuk waktu tertentu yang telah disepakati.

Klausula berbuat sesuatu adalah adanya kewajiban dari pihak swasta untuk membuat atau mendirikan bangunan di atas hak pemilik lahan sesuai

dengan gambar atau spesifikasi yang telah disepakati oleh pemilik lahan, kewajiban untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya atas nama pemilik lahan, mengasuransikan bangunan gedung, membayar komensasi/royalty kepada pemilik lahan, dan penyerahan kembali aset berserta dengan segala fasilitasnya kepada pemilik.

Klausa tidak berbuat sesuatu adalah berupa larangan yang ditujukan kepada pihak swasta untuk tidak melakukan sesuatu seperti larangan menjual, mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepada pihak ketiga. Ketentuan didalam Pasal 221 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 telah secara tegas membuat larangan kepada mitra Bangun Guna Serah yang dalam hal ini pihak investor untuk menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan atas:

- a. Tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah;
- b. Hasil Bangun Guna Serah yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Daerah; dan/atau
- c. Hasil Bangun Guna Serah.

Perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* ini merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yaitu ketentuan buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Adapun Asas-asas tersebut dalam perjanjian Bangun Guna Serah yaitu terdiri dari:³⁴

³⁴ Ima Oktorina, *Op.cit.*, halaman 18.

1. Asas kerjasama saling menguntungkan

Merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa pemilik lahan yang semula hanya memiliki lahan (atau beserta bangunan) setelah adanya kerjasama dengan perjanjian Bangun Guna Serah pada suatu saat akan memiliki bangunan atau memiliki bangunan yang lebih baik dari bangunan semula. Begitu pula pihak pemerintah yang semula hanya memegang hak eksklusif saja dan apabila akan mewujudkan fisik bangunannya tidak memiliki dana yang cukup, maka setelah adanya kerjasama dalam bentuk perjanjian Bangun Guna Serah diharapkan akan memperoleh fisik bangunan. Demikian juga dengan investor dengan adanya kerjasama dalam perjanjian Bangun Guna Serah akan mendapatkan suatu keuntungan dari pengelolanya.

2. Asas kepastian hukum

Merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa jika perjanjian Bangun Guna Serah telah berakhir, investor akan mengembalikan bangunan yang melekat pada aset bersangkutan pada pihak pemilik lahan atau pemegang hak eksklusif.

Adanya asas kepastian hukum berkaitan dengan pada saat berakhirnya perjanjian Bangun Guna Serah dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian.

3. Asas musyawarah

Merupakan suatu asas bahwa apabila timbul perselisihan antara pihak investor dengan pihak pemilik lahan atau pemegang hak eksklusif, baik saat

pembangunan, mengoperasikan hasil pembangunan serta hal hal lainnya, para pihak akan menyelesaikannya dengan cara mengadakan musyawarah.

4. Asas kebebasan berkontrak

Dalam asas kebebasan berkontrak ini, bahwa setiap orang dapat membuat suatu perjanjian sesuai dengan maksud dan keinginannya, sebagaimana di atur dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: “semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Guna Serah

Berbagai cara ditempuh oleh Pemerintah Kota Medan dalam menarik minat investor agar dapat menanamkan modalnya di Kota Medan. Telah dilakukan berbagai usaha termasuk promosi tentang potensi-potensi yang menjanjikan, perbaikan sistem dan usaha lainnya. Perkembangan terakhir terlihat pembangunan fisik yang kian marak dilakukan, menggambarkan keberhasilan Pemerintah Kota dalam mempromosikan daerahnya. Terbukti dengan bermunculan pusat-pusat perbelanjaan yang merupakan hasil kerja sama Pemerintah Kota Medan dengan investor, terutama investor dalam negeri.

Pembangunan fisik berupa gedung, hotel, pusat perbelanjaan, terminal dan apartemen memerlukan modal yang tidak sedikit. Pemerintah memiliki keterbatasan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) bahkan tidak dianggarkan, di sisi lain daerah mempunyai potensi berupa lahan-lahan

strategis yang perlu dukungan pemodal agar lebih bernilai ekonomis dan dapat menguntungkan para pihak dan masyarakat luas.

Oleh karena itu, untuk menjawab permasalahan kekurangan dana tersebut, maka dalam hal ini Pemerintah Kota Medan cenderung untuk memilih menjalin kerjasama dengan menggunakan sistem Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* dalam membiayai pembangunan sarana dan prasarana tersebut.

Selanjutnya sejalan dengan alasan yang diajukan oleh pihak investor dalam memilih bentuk kerjasama ini dikarenakan mereka melihat potensi yang ada di Kota Medan yang dapat dikembangkan dalam bentuk kerjasama investasi. Mereka menganggap kerja sama dengan sistem Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* sebagai solusi untuk melakukan perjanjian yang saling menguntungkan karena sebagai pemilik modal mereka tidak memiliki lahan, dimana dalam pembangunan lahan sebagai salah satu faktor penting untuk dikembangkan dalam usaha.

Terdapat beberapa hal yang layak untuk dijadikan pertimbangan dalam memilih kerjasama dengan sistem Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* yang didasarkan pada kepentingan Pemerintah Kota Medan, yaitu meliputi:³⁵

1. Perjanjian ini tidak membebani neraca pembayaran Pemerintah.
2. Mengurangi jumlah pinjaman Pemerintah Daerah maupun sektor publik lainnya.

³⁵ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

3. Perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* merupakan tambahan sumber pembiayaan bagi proyek-proyek yang diprioritaskan.
4. Pemerintah mendapatkan tambahan fasilitas baru.
5. Upaya dalam mengalihkan resiko bagi kontruksi, pembiayaan dan pengoperasian kepada sektor swasta.
6. Mengoptimalkan kemungkinan pemanfaatan perusahaan maupun teknologi asing.
7. Mendorong proses alih teknologi, khususnya bagi kepentingan negara berkembang
8. Diperolehnya fasilitas yang lengkap dan operasional setelah masa berakhirnya konsesi.

Hubungan hukum Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor yang terlibat Perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* otomatis akan menimbulkan hak dan kewajiban yaitu kewajiban bagi pihak investor untuk melakukan pembangunan dan kewajiban bagi Pemerintah Kota Medan untuk memfasilitasi sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* yang dibuat dapat digolongkan sebagai perjanjian timbal balik.

Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses tawar-menawar di antara para pihak. Melalui tawar-menawar para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk

kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan). Melalui kontrak, perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Dalam kontrak, perihal tentang kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.

Hubungan kontraktual yang dilakukan oleh para kontraktan dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* telah memiliki kedudukan yang proporsional. Namun dalam praktek, hubungan kontraktual dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yaitu pihak pemerintah sebagai Pejabat Pembuat Komitmen memiliki kedudukan yang lebih dominan dibanding dengan pihak pelaksana proyek.

Kondisi yang tidak berimbang tersebut tampak pada adanya tindakan penghentian dan pemutusan kontrak secara sepihak oleh pihak Pejabat Pembuat Komitmen. Tindakan penghentian dan pemutusan kontrak secara sepihak tersebut, dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan kerugian bagi pihak pemerintah. Tindakan pemerintah yang merugikan dalam hubungan kontraktual dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan.

Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* pada hakikatnya didasarkan pada suatu tujuan tertentu. Tujuan yang diharapkan dalam perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)* berkaitan dengan prestasi yang dilakukan dengan tersedianya bangunan bagi pemilik proyek (pemerintah) terpenuhinya kontra prestasi yang sebagai keseimbangan

terhadap prestasi dimaksud. Keseimbangan yang diharapkan baik berupa kepentingan sendiri maupun kepentingan terkait dari pihak lawan.

Adanya keseimbangan dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* akan ditandai dengan adanya kepuasan yang secara sadar dicapai oleh para kontrakkan. Terselenggaranya prestasi dan adanya kontra prestasi dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* akan berakhir pada penutupan kontrak karena tujuan akhir telah tercapai dan secara umum tercipta kepuasan.

Berhasilnya suatu hubungan kontraktual yang didasari pada keseimbangan yang dicapai, merupakan wujud terciptanya keadilan dalam Perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer (BOT)*. Keseimbangan dalam hubungan kontraktual oleh para kontrakkan dalam Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* di dasarkan pada prinsip keadilan dan didasarkan pula pada pertimbangan yuridis bahwa pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* memiliki tujuan umum agar terlaksananya penyelenggaraan pemerintahan dengan baik dan tujuan khusus pada terselenggaranya hubungan kontraktual yang menimbulkan kepuasan batin oleh para pihak.

Dalam pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan investor, akan menimbulkan hak dan kewajiban yang secara tegas dituangkan dalam perjanjian. Hal-hal yang berkaitan waktu dan pelaksanaan perjanjian serta hal yang berkaitan dengan hak-hak eksklusif yang dimiliki pihak investor terhadap tanah tersebut.

Penekanan terhadap hal tersebut berdampak pada kelancaran pelaksanaannya nanti, terutama yang berkaitan dengan pembagian keuntungan yang akan diperoleh masing-masing pihak.

Sebagai sebuah hubungan hukum yang terbentuk dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan investor terdapat hak dan kewajiban di antara keduanya, yang dinyatakan sebagai berikut:³⁶

1. Kewajiban pihak Pemerintah Kota Medan

- a. Menjamin kepada pihak investor atas objek tanah yang diperjanjikan dalam Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dalam keadaan kosong dan tidak dikuasai oleh pihak lain.
- b. Menjamin objek tanah dalam kerjasama tersebut dari sitaan, perkara pengadilan ataupun gugatan dari pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama. Apabila tanah yang menjadi objek perjanjian mempunyai masalah, perjanjian tidak bisa dilakukan karena tanah yang bersengketa akan menjadi pertimbangan dasar hukum untuk tidak dikeluarkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).
- c. Memfasilitasi pihak investor dalam hal proses perizinan yang berkaitan dengan pelaksanaan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
- d. Menyerahkan hak pengelolaan kepada pihak investor selama perjanjian berlangsung.

³⁶ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

2. Kewajiban pihak investor

- a. Melakukan pembangunan yang telah disepakati sesuai dengan pola perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*, dimana pihak investor dalam melaksanakan pembangunan terlebih dahulu mengajukan perencanaan teknis yang akan dijelaskan pada tahap pelaksanaan pembangunan gedung maupun fasilitas-fasilitas pendukungnya lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- b. Melakukan pemeliharaan gedung dengan sebaik-baiknya, melakukan perbaikan/renovasi dari waktu ke waktu untuk menjaga stabilitas bangunan dan menjamin bahwa bangunan layak pakai di akhir perjanjian. Pihak kedua juga senantiasa selalu menjaga agar nilai teknis, fungsi dan komersil dari bangunan tersebut tidak akan surut/berkurang, kecuali hal-hal yang bersifat alami dan wajib memberikan pengamanan dengan jaminan asuransi.
- c. Menanggung seluruh biaya pembangunan, termasuk juga menanggung biaya perizinan dan pajak-pajak yang timbul terkait dengan pembangunan yang dilakukan.
- d. Mengurus izin mendirikan bangunan (IMB) dan perizinan lainnya dan melaksanakan kajian lingkungan mematuhi undang-undang gangguan serta ketentuan yang berlaku.
- e. Menyerahkan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya yang telah dibangun dan hak pengelolaan kepada pihak pertama

pada saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan yang diberikan kepada pihak kedua dengan maksud perjanjian kerjasama ini, penyerahan tersebut harus dalam keadaan baik, utuh, bebas dengan segala hutang dan tuntutan pihak manapun dan bila ada tagihan/tuntutan maka hal itu sepenuhnya tanggung jawab pihak kedua.

Kemudian yang menjadi hak Pemerintah Kota Medan dan investor dalam perjanjian perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yaitu antara lain:³⁷

1. Hak pihak Pemerintah Kota Medan

- a. Selama konsesi berlangsung akan mendapatkan royalty setiap tahunnya dari pihak investor yang besarnya sesuai kesepakatan didalam perjanjian yang dibuat. Selain keuntungan yang disebutkan di dalam klausula perjanjian, Pemerintah Kota Medan juga akan mendapatkan pemasukan berupa pajak-pajak dan retribusi.
- b. Selain itu mendapat hak keuntungan diakhir perjanjian yaitu akan menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya dalam keadaan terawat dan layak.
- c. Membentuk tim monitoring dan pengendalian pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pihak investor agar sesuai kesepakatan yang telah dibuat.
- d. Menerima laporan-laporan terkait pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak investor.

³⁷ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

2. Hak pihak investor

- a. Mengelola gedung dan fasilitas lainnya dengan menggunakan management yang dibentuk oleh pihak investor.
- b. Memiliki dan menikmati segala hasil dan keuntungan dari bangunan gedung yang dibangun, namun terbatas selama jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian diantara mereka. Terjadinya pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada investor hanya untuk sementara waktu.
- c. Selama jangka waktu pengelolaan pihak investor berhak untuk menyewakan atau membuat kerjasama-kerjasama dengan pihak lain atas gedung maupun fasilitas lainnya, akan tetapi dengan ketentuan bahwa perjanjian sewa menyewa/kerjasama tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu perjanjian dan bertentangan dengan isi dan maksud perjanjian kerjasama.

Hak dan kewajiban telah secara tegas dituangkan dalam Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan investor. Berkaitan dengan waktu dan pelaksanaan perjanjian serta hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak eksklusif yang dimiliki pihak investor terhadap tanah dianggap telah memberikan hak yang seimbang dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*. Adanya penekanan terhadap hak dan kewajiban dari para pihak tersebut berdampak pada kelancaran pelaksanaannya nanti, terutama yang berkaitan dengan pembagian keuntungan dari masing-masing pihak.

C. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah yang Dilakukan Pemerintah Kota Medan dengan Pihak Investor di Kota Medan

Pelaksanaan perjanjian berarti bagaimana pihak-pihak dalam menepati janjinya melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan atau merealisasi apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Melihat macamnya hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam 3 (tiga) macam yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.³⁸

Prinsip umum pelaksanaan perjanjian sebagaimana disebutkan diatas, merupakan rangkuman secara umum bentuk pelaksanaan perjanjian menurut hukum perdata (pelaksanaan perjanjian umum sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), sementara perjanjian-perjanjian khusus yang timbul dan ada sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undang khusus (diatur di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dimana salah satu perjanjian khusus tersebut adalah perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.

Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* merupakan salah satu bentuk perjanjian khusus yang senyatanya diatur dan disebutkan di beberapa peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

³⁸ Subekti, *Op.cit.*, halaman 19.

Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang diatur di dalam perjanjian khusus yang mengatur perjanjian secara khusus atau spesifik juga tetap mempunyai bentuk konstruksi perjanjian yang menjiwai asas perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kenyataan tersebut sudah barang tentu, dapat memberikan suatu simpulan bahwa pelaksanaan perjanjian khusus dan termasuk perjanjian khusus seperti perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*, merupakan perjanjian yang pelaksanaan perjanjiannya juga menggunakan prinsip-prinsip umum perjanjian pada umumnya sebagaimana yang disebutkan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya bentuk pelaksanaan perjanjian khusus juga mengandung sikap pelaksanaan perjanjian yang sifatnya baru atau khusus.

Pelaksanaan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* merupakan salah bentuk pemanfaatan tanah milik pemerintah. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 yaitu: “Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/ lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan”.

Pemerintah memilih pelaksanaan program Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* adalah untuk mendapatkan pendanaan dari pihak

swasta serta sumber daya yang kompeten dalam bidang mengembangkan infrastruktur. Investasi uang selalu sebanding dengan risiko dan tingkat *return on investment*; risiko lebih tinggi jika secara ekonomi proyek tersebut tidaklah ekonomis.

Adanya keadaan yang demikian, maka negosiasi untuk pengaturan ekuitas utang dengan penghindaran risiko bisa saja memakan waktu yang lama, membuat proyek Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* lebih mahal daripada jika pemerintah mengerjakan proyek itu sendiri. Jadi, ketika proyek dianggap tidak ekonomis, pemerintah harus mempertimbangkan mengerjakan proyek sendiri atau setidaknya melakukan investasi publik tertentu dalam proyek Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*. Apabila pembiayaan internasional dianggap perlu, maka pemerintah harus mempertimbangkan dengan hati-hati dalam menetapkan *fee* bagi penggunaan fasilitas, terutama jika ekonomi nasional buruk dan kemungkinan terjadi devaluasi mata uang lokal.³⁹ Adanya perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dianggap untuk mengisi kekosongan hukum yang ada yaitu pemerintah merasa lebih diuntungkan dengan memberikan hak pengelolaan tanah pemerintah kepada pihak lain untuk selanjutnya dikembalikan kepada pemerintah dalam kondisi dan sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.

Pada dasarnya perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang terjadi antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor

³⁹ *BOT (Build, Operate and Transfer) Agreement*, diakses melalui <http://advokatku.blogspot.com/2009/05/bot-build-operate-and-transfer.html>, pada tanggal 21 Desember 2017, Pukul 15.30 Wib.

dilakukan secara sistematis, yang mana proses terjadinya kerjasama penanaman modal bagi calon investor diawali:⁴⁰

1. Adanya rencana pembangunan yang akan dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan, salah satunya berupa pembangunan fisik bertujuan untuk membangun fasilitas yang dapat memudahkan masyarakat. Lahan yang dirasakan memiliki nilai ekonomis dinilai strategis untuk dapat memberikan tambahan pemasukan daerah apabila dikembangkan.
2. Dilakukan penyebaran informasi yang bertujuan untuk memberitahukan kepada khalayak bahwasanya akan dilakukan sebuah pembangunan oleh Pemerintah Kota Medan serta memberikan informasi kepada pihak-pihak yang ingin menanamkan modalnya pada rencana pembangunan tersebut.
3. Selanjutnya dilakukan tahap penjelasan (*aanwijzing*) yaitu penjelasan yang berarti segala sesuatu yang berkaitan dengan rencana Pemerintah Kota Medan berupa pembangunan yang akan direalisasikan.
4. Tahap pencarian calon investor yang tepat dilakukan dengan sistem tender yaitu investor mengajukan proposal kepada Pemerintah Kota Medan.
5. Melakukan evaluasi untuk menyeleksi calon investor yang tepat dengan melihat berbagai persyaratan yang telah ditentukan.
6. Proses penerimaan penawaran (*aanvarding, acceptance*) berdasarkan keputusan tim lelang yang dibentuk.
7. Tahap selanjutnya yaitu negosiasi untuk didapatkan persesuaian kehendak bagi kedua pihak. Untuk itu dilakukanlah kajian terhadap proposal teknis,

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

dilanjutkan negosiasi tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan teknis dalam perjanjian nanti yakni tentang unsur-unsur yang melekat dengan perjanjian, bentuk kerja sama, jangka waktu, sirkulasi, *layout* dan lain-lain.

8. Kemudian hasil negosiasi yang telah dilaksanakan dirumuskan ke dalam klausula-klausula perjanjian.

Terhadap biaya-biaya yang menyangkut persiapan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang dikeluarkan pengelola barang atau pengguna barang sampai dengan penunjukan mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* akan dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja negara.

Kemudian biaya-biaya persiapan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dibebankan pada mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*. Untuk pemilihan mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* berdasarkan Pasal 108 dan 109 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 dilakukan melalui proses tender.

Pelaksanaan alih fungsi aset Pemerintah Kota Medan melalui kerjasama Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan investor dilaksanakan dengan terlebih dahulu diawali proses tender yang diadakan oleh Pemerintah Kota Medan untuk mencari investor yang dianggap layak menjadi mitra kerjasama.

Ketentuan lebih lanjut yang mewajibkan pelaksanaan kerjasama Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* harus dilakukan dengan proses tender, telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 87 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang menyatakan bahwa:

1. Pemilihan mitra dilakukan melalui tender.
2. Dalam hal objek pemanfaatan dalam bentuk KSP merupakan barang milik daerah yang bersifat khusus, pemilihan mitra dapat dilakukan melalui Penunjukan Langsung.

Kemudian untuk pelaksanaan tender yang dilakukan dalam proses Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:⁴¹

1. Pengumuman;
2. Pengambilan dokumen pemilihan;
3. Pemasukan dokumen penawaran;
4. Pembukaan dokumen penawaran;
5. Penelitian kualifikasi;
6. Pemanggilan peserta calon mitra;
7. Pelaksanaan tender; dan
8. Pengusulan calon mitra.

Pada pelaksanaan tender Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* wajib diikuti paling sedikit 3 (tiga) peserta, hal ini sesuai dengan perintah

⁴¹ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

Pasal 85 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyatakan:

Pemilihan mitra didasarkan pada prinsip-prinsip:

1. dilaksanakan secara terbuka;
2. sekurang-kurangnya diikuti oleh 3 (tiga) peserta;
3. memperoleh manfaat yang optimal bagi daerah;
4. dilaksanakan oleh panitia pemilihan yang memiliki integritas, handal dan kompeten;
5. tertib administrasi; dan
6. tertib pelaporan.

Selanjutnya setelah diperoleh pemenang tender, tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan adalah membahas mengenai kerjasama dengan pola Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dengan DPRD Kota Medan untuk memperoleh persetujuan. Kemudian setelah adanya persetujuan dari pihak DPRD Kota Medan dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian kerjasama Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan investor.

Pelaksanaan Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/ BOT*) wajib dilakukan melalui sebuah perjanjian, dan perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang kemudian ditandatangani oleh Walikota Medan dan pihak investor. Mengingat arti pentingnya kontrak maka menjadi sangat wajar dan sangat beralasan demi hukum,

pelaksanaan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dituangkan dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor, dibuat dalam bentuk secara dibawah tangan dimana dalam perjanjian yang dibuat tersebut memuat antara lain yaitu:⁴²

1. Dasar perjanjian,
2. Identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian,
3. Objek Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
4. Hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
5. Peruntukan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
6. Jangka waktu Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
7. Besaran kontribusi tahunan serta mekanisme pembayarannya.
8. Besaran hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
9. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian,
10. Ketentuan mengenai berakhirnya Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.
11. Penerapan sanksi.
12. Penyelesaian perselisihan.

Penandatanganan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* baru akan dilaksanakan setelah mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* menyampaikan bukti setor pembayaran

⁴² Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

kontribusi tahunan pertama kepada Pemerintah Kota Medan. Bukti setor ini akan menjadi salah satu bukti dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.

Sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 jo Pasal 111 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06.2014, jangka waktu perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* paling lama untuk jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun terhitung sejak perjanjian ditandatangani dan hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan. Selama dalam jangka waktu pengoperasian BOT/BGS, paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* harus digunakan langsung oleh Pemerintah Kota Medan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintahan, dan dilakukan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*. Besaran hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang digunakan langsung tersebut, ditetapkan oleh Pemerintah Kota Medan berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh Pemerintah Kota Medan.⁴³

Selama pelaksanaan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*, mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dapat melakukan perubahan dan/atau penambahan hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* setelah memperoleh persetujuan Pengelola Barang

⁴³ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

dan dilakukan addendum perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*. Namun Mitra Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:⁴⁴

1. Tanah yang menjadi objek Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*;
2. Hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah, dan/atau
3. Hasil Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)*.

Sedangkan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* sesuai Pasal 117 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 dapat berakhir apabila:

1. Berakhirnya jangka waktu BOT/BGS sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG,
2. Pengakhiran perjanjian BOT/BGS secara sepihak oleh pengelola barang,
3. Berakhirnya perjanjian BOT/BGS,
4. Ketentuan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Setelah jangka waktu berakhir, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Pasal 36 ayat (8) Mitra BOT/BGS Barang Milik Negara harus menyerahkan objek BOT/BGS kepada Pengelola Barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern Pemerintah.

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Ferry Ichsan, Sekretaris Badan Perencanaan Daerah Kota Medan, pada tanggal 19 Desember 2017.

Apabila melihat pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor, maka rangkaian kegiatan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* dapat dibagi dalam 3 (tiga) tahap yang berlangsung secara prosedural, yaitu:

1. Tahap pembangunan pada tahap ini pihak pemilik tanah menyerahkan penggunaan tanah yang dimiliki atau dikuasainya kepada pihak investor untuk dibangun di atasnya suatu bangunan komersial beserta segala fasilitasnya. Sebelum dibangun investor wajib menunjukkan gambar bangunan kepada pihak pemilik tanah dengan disertai penjelasan secara rinci.
2. Tahap operasional, pihak investor berhak mengoperasikan bangunan komersial yang dibangun untuk jangka waktu tertentu dengan membayar fee tertentu kepada pihak pemilik tanah atau tanpa membayar fee. Jangka waktu pengoperasian atau pengelolaan berkisar antara 15 sampai 30 tahun. Jika pihak investor harus membayar fee kepada pihak pemilik tanah, besarnya fee ditetapkan berdasarkan persenme dari pendapatan kotor tiap tahun dan ditetapkan secara berjenjang.
3. Pada tahap penyerahan, pihak investor wajib menyerahkan kembali tanah dan bangunan komersial di atasnya beserta segala fasilitasnya kepada pihak pemilik tanah setelah jangka waktu operasional berakhir, dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan.

Pada tahap pelaksanaan kerjasama Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor tidak ada

kendala yang berarti. Sesuai dengan perjanjian yang disepakati, apabila timbul masalah dalam pelaksanaan Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer* (*BOT*) akan diselesaikan dengan cara melakukan musyawarah antara kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah yang terjadi.

Pelaksanaan kerjasama Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer* (*BOT*) yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan dengan investor telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana kerjasama tersebut dilaksanakan dengan terlebih dituangkan didalam suatu perjanjian dengan mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yaitu yang diatur dalam Buku III KUHPerdota tentang Perikatan (*van verbintenissen*), khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak berkontrak.

Pada dasarnya prinsip kebebasan berkontrak dapat dilihat pada pemilihan bentuk kontrak, dengan siapa membuat kontrak, isi perjanjian, dan pilihan kedudukan hukum yang umum dan tetap dalam kaitan dengan perjanjian dan segala akibat hukumnya. Secara umum perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer* (*BOT*) yang dibuat telah memenuhi asas kebebasan berkontrak khususnya syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan dalam penelitian ini yang berusaha untuk menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata, maka secara nyata bahwa perjanjian bangun guna serah mengadopsi prinsip-prinsip penting yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti asas-asas hukum dalam perjanjian, unsur-unsur perjanjian dan syarat-syarat sahnya dari sebuah perjanjian yang terdapat di dalam hukum perdata secara umum dan secara umum dasar hukum perjanjian Bangun Guna Serah mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Perjanjian bangun guna serah merupakan suatu konsep perjanjian secara otomatis setiap para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut pasti mempunyai hak dan kewajiban masing-masing. Hak dan kewajiban ini tidak hanya diatur di dalam kesepakatan para pihak sebagaimana ketentuan asas-asas dalam perjanjian, akan tetapi lebih dari itu, hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian bangun guna serah terikat oleh adanya ketentuan undang-undang yang mengatur hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian bangun guna serah.
3. Pada dasarnya perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang terjadi antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor

dilakukan secara sistematis, yang mana proses terjadinya kerjasama penanaman modal bagi calon investor diawali perencanaan pembangunan, kemudian tahap penyebaran informasi, tahap penjelasan (*aanwijzing*), tahap pencarian calon investor, menyeleksi calon investor, penerimaan penawaran (*aanvarding, acceptance*), tahap negosiasi dan terakhir perumusan klausula-klausula perjanjian. Perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang dibuat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana perjanjian tersebut dibuat dengan mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak berkontrak dan telah terpenuhinya syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

B. Saran

1. Hendaknya Pemerintah Kota Medan yang berkaitan langsung perjanjian bangun guna serah untuk dapat memanfaatkan asset pemerintah dalam perjanjian bangun guna serah dengan baik, optimal dan memberikan keuntungan berupa pendapatan kepada anggaran pendapatan Kota Medan, dengan syarat utama bahwa perjanjian bangun guna serah dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
2. Hendaknya didalam perjanjian Bangun Guna Serah/*Build Operate and Transfer (BOT)* yang dibuat antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak investor memuat klausul hak dan kewajiban yang seimbang sesuai dengan asas

keadilan dalam perjanjian, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

3. Hendaknya kepada *stakeholder* untuk dapat sama-sama memberikan pengawasan atas penggunaan atau pemanfaatan asset daerah yang dijadikan objek perjanjian bangun guna serah, hal ini terkhusus pada elemen yang ada di Kota Medan untuk memberikan pengawasan terhadap pemanfaatan asset daerah dalam pelaksanaan perjanjian bangun guna serah di Kota Medan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ana Rokhmatussa'dyah, 2010, *Hukum Investasi & Pasar Modal*, (Jakarta: Sinar Grafika).

Anita Kamilah, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer) Membanguna Tanpa Harus Memili Tanah (Prespektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV. Keni Media).

Bambang Pujiyanto (dkk)., 2005, *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta Dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi Di Perkotaan*, (Semarang: Universitas Diponegoro).

Bayu Seto Hardjowahono, 2013, *Naskah Akademis Rancangan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Kontrak*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI).

Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, (Yogyakarta: Genta Press).

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka).

Ida Bagus Rachmadi Supancana, 2006, *Kerangka Hukum & Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia).

Ima Oktorina, 2010, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, (Semarang: Universitas Diponegoro).

Jimmy Asshiddiqie, 2005, *Kemerdekaan Berserikat Pembubaran Partai Politik dan Mahkamah Konstitusi*, (Jakarta: Konstitusi Press).

Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, 2002, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada).

Lukman Santoso, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak, resiko Wan Prestasi dan Keadaan Memaksa, Urgensi Perjanjian dalam Aktifitas Bisnis, Surat Kuasa dalam Perjanjian Kontrak*, cetakan Kedua, (Yogyakarta: Cakrawala).

- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup).
- Rai Widjaya, I.G., 2003, *Merancang Suatu Kontrak; Contract Drafting Teori dan Praktek*, (Jakarta: Kesaint Blanc).
- Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Grasindo).
- Salim H.S., 2006, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa).
- Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti).
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju).
- Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika).

B. Internet

- BOT (Build, Operate and Transfer) Agreement*, diakses melalui <http://advokatku.blogspot.com/2009/05/bot-build-operate-and-transfer.html>, diakses pada tanggal 21 Desember 2017, Pukul 15.30 Wib.
- Choy Muhamad, *Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) Dalam Pembangunan Jalan Tol*, diakses melalui <http://choymuhamad.blogspot.co.id/2015/12/perjanjian-build-operate-and-transfer.html>, pada tanggal 10 Februari 2018, pukul 10.30 Wib

C. Undang-undang

- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negera dan Daerah.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negera dan Daerah.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Republik Indonesia, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang melakukan Kerja sama dalam bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah ("Built Operate and Transfer").